



Boletim CLASSIFICADOR



Arquivo eletrônico com publicações do dia

09/09/2021

Edição N° 171



ARPEN-SP

Associação dos Registradores de Pessoas Naturais do Estado de São Paulo
Praça João Mendes, 52 - conj. 1102 - 11º andar - Centro - São Paulo - SP - CEP 01501-000
Fone: (55 11) 3293-1535 - Fax: (55 11) 3293-1539



COMUNICADO E DECISÕES DA EGRÉGIA CORREGEDORIA GERAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMUNICADOS

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1080296-90.2017.8.26.0100

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/80582

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações da unidade supramencionada, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede da referida Comarca

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/85543

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando acerca da suposta ocorrência de fraude em Procuração Pública, atribuída ao 15º Tabelião de Notas da referida Comarca

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/90076

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas, de Protesto de Títulos, Tabelionato e Oficialato de Registro de Contratos Marítimos acerca de suposta fraude em Escritura Pública de Compra e Venda



ATOS ADMINISTRATIVOS E DECISÕES DA 1ª E 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SÃO PAULO

ATOS ADMINISTRATIVOS
E DECISÕES

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0034134-15.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1029007-79.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1048666-74.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1085364-79.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1078793-92.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1082800-30.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0029664-38.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0031517-82.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075907-62.2017.8.26.0100

Pedido de Providências - 1º RCPN

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 1080296-90.2017.8.26.0100

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso

HOSPITALAR ALVORADA.

DECISÃO: Aprovo o parecer da MM.^a Juíza Assessora da Corregedoria e, por seus fundamentos, que adoto, nego provimento ao recurso. São Paulo, 01 de setembro de 2021. (a) RICARDO ANAFE, Corregedor Geral da Justiça - ADV: LUIZ ANTONIO BARBOSA DA SILVA, OAB/SP 285.724 e EDUARDO TADEU DE SOUZA ASSIS, OAB/SP 109.690.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/80582

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações da unidade supramencionada, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede da referida Comarca

PROCESSO Nº 2021/80582 - FRANCA - OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS DO MUNICÍPIO DE RESTINGA

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações da unidade supramencionada, noticiando a suposta ocorrência de fraude em reconhecimento de firma, atribuído ao Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 2º Subdistrito da Sede da referida Comarca, do vendedor Carlos Brancalhão, inscrito no CPF: 542.***.***-53, em Autorização para Transferência de Propriedade de Veículo-ATPV, datada de 09/03/2021, que tem por objeto o veículo CHEVROLET CLASSIC LS, ANO 2010, MODELO 2011, de placa EPV-3413, RENAVAL: 00232148686, em que figura como comprador Rafael Flavio Brancalhão, inscrito no CPF: 338.***.***-88, mediante suposta reutilização do selo nº RA0322AA0439486 e emprego de sinal público fora dos padrões adotados pela serventia. E, ainda, o vendedor não possui ficha de assinatura arquivada na referida unidade.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/85543

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando acerca da suposta ocorrência de fraude em Procuração Pública, atribuída ao 15º Tabelião de Notas da referida Comarca

PROCESSO Nº 2021/85543 - SÃO PAULO - JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Juízo supramencionado, noticiando acerca da suposta ocorrência de fraude em Procuração Pública, atribuída ao 15º Tabelião de Notas da referida Comarca, supostamente lavrada em 21/05/2021, livro 3006, fls. 58/59, em que figura como outorgante Mari Dulce Habib Abi Saber, inscrita no CPF: 023.***.***-10 e como outorgada Laura Cristina Vilela de Sousa, inscrita no CPF: 022.***.***-25, tendo como objeto o imóvel matriculado sob nº 42948, junto ao Registro de Imóveis de Lavras/MG, mediante emprego de sinal público, papel de segurança, carimbo e QR-code fora dos padrões adotados pela unidade. E, ainda, constam outros atos nas folhas indicadas do referido livro.

[↑ Voltar ao índice](#)

DICOGE 5.1 - PROCESSO Nº 2021/90076

COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas, de Protesto de Títulos, Tabelionato e Oficialato de Registro de Contratos Marítimos acerca de suposta fraude em Escritura Pública de Compra e Venda

PROCESSO Nº 2021/90076 - CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA DO ESTADO DE GOIÁS

A Corregedoria Geral da Justiça COMUNICA, para conhecimento geral, o recebimento de informações do Órgão supramencionado, noticiando a comunicação do Tabelionato de Notas, de Protesto de Títulos, Tabelionato e Oficialato de Registro de Contratos Marítimos acerca de suposta fraude em Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em

30/04/2021, no livro 196, fls. 185/187, em que figura como outorgante vendedora Ana Lucas Martins, inscrita no CPF: 431.***.***-20, e como outorgado comprador Luiz Carlos dos Santos Moreira, inscrito no CPF: 002.***.***-29, tendo como objeto o imóvel matriculado sob nº 84143, junto ao Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição do Município de Goiânia, tendo em vista que terceiros, supostamente munidos de documentos falsos, passaram-se pelos signatários.

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0034134-15.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0034134-15.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - Renato F. S. M. Parra - Neste contexto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: RENATO FERREIRA DE SOUZA MORAIS PARRA (OAB 204139/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 0034134-15.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Requerente: Renato F. S. M. Parra

Requerido: 2º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de reclamação enviada por Renato F. S. M. Parra contra o Oficial do 2º Registro de Imóveis da Capital, em razão da disponibilização de apenas duas formas para pagamento dos serviços extrajudiciais, quais sejam dinheiro e cheque, o que dificulta o acesso, bem como em virtude de ter recebido documento incorreto e além do prazo de cinco dias após pedido de certidão.

O Oficial manifestou-se às fls. 07/11, sustentando que inexistente equívoco na certidão, que foi expedida no prazo legal, já que o imóvel pertenceu àquela circunscrição no período de 21/12/1927 a 09/08/1931, quando passou para o 3º Registro de Imóveis. Quanto à forma de pagamento dos serviços oferecidos, além de dinheiro e cheque, aceita depósito em conta, transferência bancária e boleto, sendo que aceitação de pagamento pela via eletrônica não é obrigatória. Juntou documentos (fls. 12/39).

É o relatório.

Fundamento e DECIDO.

Considerando os elementos já presentes nos autos, entendo possível julgamento.

No mérito, o pedido não comporta acolhimento. Vejamos os motivos.

Não se desconhece a autorização trazida pelo Provimento CNJ n. 98/2020 para aceitação de pagamento por meios eletrônicos, como boleto bancário e cartão de débito e crédito.

Por meio de tal regramento, todavia, não houve imposição de aceitação de qualquer forma de pagamento por meio eletrônico, notadamente no que diz respeito a cartões, já que os custos administrativos são de responsabilidade exclusiva dos responsáveis pelo expediente.

Neste mesmo sentido, o Parecer 176/2020-E da E. Corregedoria Geral de Justiça de SP, juntado às fls. 24/35.

O Oficial aduz, ademais, que aceita também, como forma de pagamento, depósito em conta, transferência bancária e boleto, além de dinheiro e cheque, com a ressalva de que, para serviços de remuneração mais baixa, apenas as duas últimas formas são admitidas, o que, como visto acima, está dentro da regra.

Por fim, no tocante à certidão, verifico que a expedição se deu no prazo legal e o imóvel, que pertenceu àquela circunscrição (fls. 03/04), foi perfeitamente individualizado quando do pedido (fls. 12 e 16).

Não vislumbro, em consequência, falha funcional a ser apurada nem providência a ser tomada.

Neste contexto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 03 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1029007-79.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1029007-79.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Dalva Maria Laporti Lemos - Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por Dalva Maria Laporti Lemos, mantendo os óbices registrários apontados pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, com exceção daquele pertinente à justiça gratuita. Não há custas, despesas processuais ou honorários advocatícios decorrentes deste procedimento. Oportunamente, arquivem-se os autos. P.R.I.C. - ADV: KALLIELYSON LOPES DA SILVA (OAB 414757/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1029007-79.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Dúvida - Registro de Imóveis

Impetrante: Dalva Maria Laporti Lemos

Impetrado: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de dúvida inversa suscitada por Dalva Maria Laporti Lemos em face do Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital em face de negativa de registro de carta de sentença expedida no arrolamento sumário de autos nº1028098-93.2019.8.26.0007.

O feito foi recebido inicialmente como pedido de providências, com correção posterior para dúvida inversa, quando foi determinada a reapresentação do título levado a registro tendo em vista o decurso do trintídio legal da última prenotação (fls.17/18 e 30).

A parte suscitante alegou dificuldade para providenciar a documentação necessária, requerendo prazo complementar (fls.33/35).

O Oficial suscitado informou que não houve prenotação no prazo estipulado, de modo que o Ministério Público opinou pelo arquivamento, já que prejudicada a dúvida (fls.93 e 97/99).

Concedeu-se novo prazo pleiteado pela parte suscitante (fl.100).

O Oficial informou a prenotação do título, bem como a persistência dos três óbices anteriormente apontados: esclarecimento acerca da extensão da gratuidade processual concedida; comprovação do recolhimento do ITCMD referente à sucessão de Júlia da Conceição Laporti e Nicolau Laporti; complementação da qualificação dos herdeiros (fls.107/109).

O Ministério Público opinou pela procedência parcial, com afastamento somente do óbice relativo à gratuidade processual, que deve incluir os atos notariais e de registro (fls.238/242).

É o relatório.

Fundamento e decido.

No mérito, a dúvida é procedente em parte. Vejamos os motivos.

Primeiramente, em relação à gratuidade processual, vale observar que não há controvérsia sobre a sua abrangência sobre os custos e emolumentos eventualmente incidentes no registro.

No que diz respeito à exigência feita pelo Registrador na nota devolutiva, de apontamento dos reais favorecidos por se tratar de benefício de cunho eminentemente pessoal, que não se estende automaticamente a todos os herdeiros, sendo necessário requerimento e deferimento expressos, nos termos do item 68.1, Cap, XIII, das NSCGJ, e do artigo 99, §6º, do CPC, não subsiste diante da recomendação expressa e geral constante na sentença de fl.226, para observação da concessão.

Quanto à incidência do ITCMD, a lei exige dos registradores controle rigoroso do recolhimento de tributo, sob pena de responsabilidade pessoal (artigo 289 da Lei n. 6.015/73).

Neste sentido, por sinal, normativa expressa expedida pelo ente fiscal (artigo 12 da Portaria CAT n. 89, de 26 de outubro de 2020).

A jurisprudência atual, por sua vez, também reconhece como necessária a fiscalização.

A propósito:

"REGISTRO DE IMÓVEIS - Dúvida julgada procedente - Carta de sentença extraída de ação de divórcio consensual - Exigência consistente na apresentação da anuência da Fazenda do Estado com a declaração e o recolhimento do Imposto de Transmissão "Causa Mortis" e de Doação de Quaisquer Bens e Direitos - ITCMD Carta de sentença que somente foi instruída com o protocolo da declaração do ITCMD e com as guias de recolhimento, o que impossibilita a análise da alegação de que foi adotada base de cálculo superior aos valores venais dos imóveis transmitidos Recurso não provido" (Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível nº 1018134-43.2019.8.26.0309, Voto n. 31.176, lavrado pelo Corregedor Geral da Justiça RICARDO ANAFE).

"Registro de Imóveis - Formal de partilha - Comprovação de pagamento do ITCMD - Necessidade de apresentação de certidão de homologação pela Fazenda Óbice mantido Recurso não provido" (Conselho Superior da Magistratura, Apelação Cível n. 0000534-79.2020, Voto n. 31.465, lavrado pelo Corregedor Geral da Justiça RICARDO ANAFE).

Havendo dificuldade na expedição do documento devido ao cadastramento conjunto dos falecidos sob o mesmo CPF, a parte deve buscar esclarecimento junto à Fazenda Pública.

No mesmo passo, eventual decadência do crédito tributário deve ser reconhecida judicialmente e demonstrada ao Oficial por ocasião da apresentação do título para registro.

Por fim, quanto à completa qualificação dos herdeiros Luiz Antônio Laporti, Paulo Roberto Laporti, e Marinalva Laporti,

especialmente em relação ao seu estado civil, a exigência decorre da regra do artigo 176, §1º, inciso III, item 2, alínea "a", da Lei de Registros Públicos, sendo que tais dados não podem ser dispensados, sob pena de violação da segurança dos registros públicos.

Diante do exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a dúvida inversa suscitada por Dalva Maria Laporti Lemos, mantendo os óbices registrários apontados pelo Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital, com exceção daquele pertinente à justiça gratuita.

Não há custas, despesas processuais ou honorários advocatícios decorrentes deste procedimento.

Oportunamente, arquivem-se os autos.

P.R.I.C.

São Paulo, 03 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1048666-74.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1048666-74.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Albej Administracao de Bens e Participacoes Ei - JJMB Participações Ltda. e outro - Assim, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos de providências formulados por Albej Administração de Bens e Participações Eireli em face do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: ORESTE NESTOR DE SOUZA LASPRO (OAB 98628/SP), ANTONIO DE PADUA NOTARIANO JUNIOR (OAB 154695/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1048666-74.2021.8.26.0100 e 10011884-12.2021.8.26.0495

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Albej Administracao de Bens e Participacoes Ei

Requerido: 13º Cartório de Registros de Imóveis de São Paulo

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Albej Administração de Bens e Participações Eireli em face do Oficial do 13º Registro de Imóveis da Capital, pelo qual sustenta a nulidade de registro de contrato de alienação fiduciária constante na matrícula nº 13.342 daquela serventia devido à ausência de expressa fixação da taxa de juros moratórios, dos critérios de atualização monetária e do valor de eventuais honorários advocatícios decorrentes de inadimplemento, vício formal este impeditivo de ingresso e ocasionador de invalidade de pleno direito. Documentos às fls. 15/211 dos autos principais.

Bloqueio liminar da matrícula foi indeferido, com determinação de intimação do Registrador e da credora fiduciária para manifestação (fl.215 dos autos principais).

O Registrador manifestou-se às fls. 219/220 dos autos principais, relatando a realização, em outubro de 2015, do registro impugnado, seguindo-se prenotação de requerimento formulado pela credora fiduciária, datado de outubro de 2019, visando intimação da empresa requerente para pagamento de parcela em atraso, e averbação da consolidação da propriedade fiduciária em cumprimento a determinação judicial expedida em março de 2021, processo de autos nº1128322-51.2019.8.26.0100, que tramita perante a 43ª Vara Cível do Foro Central desta Capital.

A credora fiduciária se pronunciou às fls. 242/251 dos autos principais, sustentando a inexistência de vício no registro, o qual faz expressa menção às cláusulas, condições e obrigações constantes do título, bem como indicando diversos atos da parte requerente para tumultuar a alienação do imóvel, incluindo a propositura de ação buscando tutela antecipada em caráter antecedente para obstar a consolidação da propriedade do bem alienado fiduciariamente, medida inicialmente concedida no processo de autos nº1128322-51.2019.8.26.0100 e posteriormente revogada por decisão exarada no Agravo de Instrumento de autos nº2017139-33.2020.8.26.0000, oportunidade em que deixou de impugnar a legalidade do título.

Informa que houve lance vencedor no segundo leilão, no montante de vinte milhões e trezentos e cinquenta mil reais, que estão depositados nos autos da referida ação (nº1128322-51.2019.8.26.0100).

O Ministério Público opinou pela improcedência (fls.618/627 dos autos principais).

Pela identidade de causa de pedir (processo de autos nº1048666-74.2021.8.26.01000), foi determinada a reunião dos feitos para processamento conjunto (fls.629/631 dos autos principais).

No processo de autos nº1048666-74.2021.8.26.0100, distribuído por dependência ao processo de autos nº1001184-12.2021.8.26.0495, a parte requerente busca o cancelamento da consolidação da propriedade do imóvel alienado, Averbação nº17 da matrícula nº13.342, alegando nulidade, uma vez que houve reconhecimento anterior de fraude na Execução Fiscal de autos nº0001376-38.2016.4.03.6144, com declaração de ineficácia, em relação ao fisco, da aquisição do bem, de modo que, tanto a indisponibilidade como a penhora decretadas naquela ação deveriam recair sobre o próprio bem e não apenas sobre os seus direitos da devedora fiduciante, como lançado na matrícula. Sustenta que o registro indevido desses atos permitiu a consolidação da propriedade em favor da credora fiduciária e o prosseguimento dos atos expropriatórios.

Trouxe, ainda, às fls.89/95 dos autos em apenso, emenda à inicial apontando fatos destacados dos documentos apresentados no processo principal que entende reforçar seus argumentos.

Nos autos em apenso, pela decisão de fls.244/247, foi indeferida tutela de urgência.

O Oficial informou que praticou os atos registrares nos termos das decisões judiciais que os determinaram (fls.251/252 dos autos em apenso).

A credora fiduciária se manifestou às fls.276/285 dos autos em apenso, reiterando as alegações apresentadas nos autos principais e informando acerca da instauração de conflito de competência entre o juízo da execução fiscal e o da 43ª Vara Cível deste foro central, bem como sobre decisão no Agravo de Instrumento de autos nº5014117-51.2021.4.03.0000, com afastamento da hipótese de penhora da propriedade plena, o que poderia colidir com seus direitos, destacando que, com a consolidação da propriedade fiduciária do imóvel, o direito aquisitivo da parte requerente sobre o qual recaiu a penhora decretada na execução fiscal deixou de existir, subsistindo no produto do leilão.

Por fim, o Ministério Público opinou pela improcedência, entendendo que as providências não podem ser analisadas nesta via administrativa, mas apenas pelos juízos previamente provocados, sendo que o Oficial agiu corretamente, pois apenas aqueles podem apreciar as questões de fundo e de direito material alegadas (fls.646/648 dos autos em apenso).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Diante do contexto fático apresentado, percebe-se que toda a controvérsia foge do âmbito de atuação desta Corregedoria Permanente por ter sido previamente judicializada.

É certo que, nos termos do artigo 214 da Lei de Registros Públicos, as nulidades de pleno direito, uma vez provadas e expostas a breve contraditório administrativo, com a oitiva dos atingidos, permitem a invalidação do registro

independentemente de ação direta.

Contudo, proposta ação para solução do litígio acerca do título registrado, fica prejudicada a análise meramente administrativa, que se dá em ambiente de competência limitada e de contraditório restrito.

Esta conclusão se reforça pela divergência nas teses apresentadas pela mesma parte nas diversas ações que tratam do tema.

De fato, ao mesmo tempo em que a parte requerente alega, no processo de autos nº1001184-12.2021, que o vício formal apontado (ausência da especificação de taxa de juros e encargos) dificultaria o cálculo da dívida exigida pela credora fiduciária, também sustenta, no processo de autos nº1128322-51.2019.8.26.0100, que a dívida foi paga por meio de transferências bancárias mencionadas em delação premiada, sobre as quais há indícios de que decorram do pagamento de propina, conforme informado no acórdão do Agravo de Instrumento de autos nº2017139-33.2020.8.26.0000 (fls.252/261).

No mesmo sentido, os registros realizados em cumprimento de ordens judiciais devem ser analisados pelo juízo que os determinou, sob pena de interferência indevida deste juízo administrativo. Neste ponto, destaca-se que a parte requerente propôs nova ação de tutela cautelar antecedente (nº1032920-69.2021.8.26.0100, cuja inicial foi indeferida - fls.602/603 dos autos em apenso), visando cancelamento da averbação da consolidação da propriedade fiduciária determinada no acórdão do Agravo de Instrumento de autos nº2017139-33.2020.8.26.0000.

Não se verifica, ademais, conduta passível de aplicação de medida disciplinar contra o Oficial responsável.

Quanto à nulidade arguida no feito principal, relativo ao registro da alienação fiduciária sem expressa fixação de taxa de juros moratórios e demais encargos decorrentes de inadimplemento, deve-se ter em conta a liberdade dos contratantes para definir tais elementos do contrato, os quais não podem ser impostos pelo registrador.

Neste ponto, o próprio artigo 176, §1º, inciso III, item 5, da LRP, estipula como requisito do registro as condições e demais especificações da dívida, inclusive os juros, apenas "se houver" estipulação contratual. E tal como lançado na matrícula, o registro fez expressa remissão às condições contratuais, o que não configura irregularidade administrativa, trazendo apenas consequências materiais quanto à forma de cálculo para cobrança, que é questão a ser resolvida na via judicial.

No mesmo sentido, não se vislumbra irregularidade no registro das decisões judiciais, o que já é objeto do processo em apenso, com confirmação pela decisão proferida no Agravo de Instrumento de autos nº5014117-51.2021.4.03.0000, que afastou a hipótese de constrição da propriedade plena do imóvel (fl.625/633).

Em consequência de todo o exposto, verifica-se que, no âmbito disciplinar, a conduta do Oficial foi correta, pelo que inexistente providência a ser tomada.

Assim, JULGO IMPROCEDENTES os pedidos de providências formulados por Albej Administração de Bens e Participações Eireli em face do Oficial do 13º

Registro de Imóveis da Capital.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, remetam-se os autos ao arquivo.

P.R.I.C.

São Paulo, 03 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Processo 1085364-79.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - Registro de Imóveis - Claudio Franceschi - - Terezinha de Jesus Barbosa - Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado por Cláudio Franceschi e Teresinha de Jesus Barbosa em face do Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital. Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios. Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe. P.R.I.C. - ADV: ANTONIO DOS SANTOS ALVES (OAB 95495/SP)

Íntegra da decisão:

SENTENÇA

Processo Digital nº: 1085364-79.2021.8.26.0100

Classe - Assunto Pedido de Providências - Registro de Imóveis

Requerente: Claudio Franceschi e outro

Requerido: 9º Oficial de Registro de Imóveis da Capital

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Vistos.

Trata-se de pedido de providências formulado por Cláudio Franceschi e Teresinha de Jesus Barbosa em face do Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital diante da negativa em complementar a qualificação da proprietária tabular na matrícula n. 260.463 daquela serventia.

A parte interessada aduz que a complementação é necessária para atender exigências anteriores formuladas pelo Oficial para o registro do formal de partilha extraído do inventário dos bens deixados por Maria de Castro e seu cônjuge, Fausto Dutra (autos n. 0027534-27.2011.8.26.0100); que não conseguiu cópia dos documentos de identidade (RG e CPF) de ambos nem da certidão de casamento deles; que as certidões de declaração emitidas pela Secretaria de Segurança Pública do Estado (SSP) suprem a falta daqueles documentos.

Vieram documentos às fls. 04/20.

O Oficial manifestou-se às fls. 24/25, aduzindo que formulou as seguintes exigências para o registro do formal de partilha: a) averbar a qualificação da proprietária Maria de Castro; b) averbar seu casamento com Fausto Dutra; c) averbar a qualificação de Fausto Dutra; d) registrar a partilha dos bens de Maria de Castro em favor de Fausto Dutra; e) registrar a partilha dos bens de Fausto Dutra em favor de Teresinha de Jesus Barbosa e Claudio Franceschi (este sem estado civil declarado). Observa que há divergência sobre o estado civil de Maria no título que deu origem à transcrição 40.990 (registro anterior à matrícula 260.463) e em sua certidão de óbito (viúva de Fausto Dura); que a certidão de óbito de Fausto Dutra indica que ele era viúvo de outra pessoa. Diante disso, indica que a titular do domínio, Maria de Castro, está qualificada apenas como "brasileira, solteira, maior, de prendas domésticas, residente e domiciliada nesta Capital, na Rua 71, nº 13-A"; que há divergência no estado civil de Maria no título que deu origem à transcrição 40.990 (registro anterior à matrícula 260.463) e em sua certidão de óbito (viúva de Fausto Dura); que a certidão de óbito de Fausto Dutra indica que ele era viúvo de outra pessoa; que para inserção dos dados dos documentos pessoais de ambos, faz-se necessária apresentação de certidão da cópia do livro do Tabelião de Notas que lavrou a escritura, de carteira profissional de Maria de Castro ou de quaisquer outros documentos aptos para tal finalidade, sugerindo diligências.

O Ministério Público indicou que o pedido não pode ser acolhido na forma como instruído, requerendo diligências da parte interessada (fls. 28/29).

É o relatório.

Fundamento e decido.

Por primeiro, considerando os elementos já presentes nos autos e os limites de competência deste juízo administrativo, entendo possível julgamento, já que as providências necessárias à complementação do registro são acessíveis à parte interessada, como se verá abaixo.

No mérito, o pedido não procede.

O pedido de complementação da qualificação da titular do domínio decorre de negativa do Oficial quanto ao ingresso de formal de partilha no fôlio real.

Neste ponto, vale anotar que o Egrégio Conselho Superior da Magistratura já decidiu que a qualificação negativa de título judicial não caracteriza desobediência ou descumprimento de decisão judicial (Apelação Cível n. 413-6/7). E, ainda: Ap. Cível n. 0003968-52.2014.8.26.0453; Ap. Cível n. 0005176-34.2019.8.26.0344 e Ap. Cível n. 1001015-36.2019.8.26.0223.

Quanto à retificação do registro, que é o objeto do pedido (providências para inserção de dados), a Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973, em seu art. 213, inciso I, "g", permite a retificação sempre que se fizer necessária inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal das partes quando comprovada por documentos oficiais ou mediante despacho judicial, se provas precisarem ser produzidas.

Todavia, no caso específico, verifica-se que a parte interessada não demonstra ter empreendido os esforços necessários para alcançar a qualificação completa da titular do domínio, bem como para esclarecer as divergências levantadas pelo Oficial quanto ao seu estado civil na ocasião da aquisição, com a qualificação de seu cônjuge, se o caso.

De fato, os documentos trazidos aos autos, às fls. 09/20, não são hábeis para apontar com segurança os dados relativos aos documentos pessoais de Maria Castro nem para comprovar que ela era solteira ou que houve falha na qualificação de seu estado civil na escritura pública registrada.

Note-se que a certidão de óbito da proprietária indica que ela era casada com pessoa chamada Fausto Dutra (sem qualificação) desde 1936 e em únicas núpcias. Porém, a certidão de óbito de Fausto Dutra indica que era viúvo de Áurea Ribeiro Pinto Dutra, também em únicas núpcias (fls. 12/13), o que não esclarece se estamos diante da mesma pessoa ou de homônimo.

Do mesmo modo, as declarações da SSP, vindas às fls. 14/16 (Maria, Fausto e Áurea), indicam apenas a filiação de todos, sem qualquer referência aos documentos ou ao estado civil.

Neste contexto, imprescindível a apresentação dos documentos apontados pelo Oficial (cópia do livro do Tabelião de Notas que lavrou a escritura para confronto de assinaturas da adquirente, carteira profissional de Maria de Castro e Declaração de Operação Imobiliária), além de outros hábeis à qualificação, como, por exemplo, certidões de nascimento e casamento de Maria, pesquisa de CPF de ambos junto à Receita Federal, etc.

Nada disso foi providenciado e, como já registrado, a obtenção dos documentos dependem de diligências acessíveis à parte interessada.

A incerteza sobre a qualificação de Maria, inclusive no que tange ao seu estado civil, impossibilita saber, inclusive, se o imóvel foi partilhado com respeito ao princípio da continuidade registrária, já que Fausto poderia ser cotitular do domínio.

Vale consignar, por fim, que o disposto no art. 176, §1º, inciso III, n.2, alínea "a", da LRP, e no item 61.3, do Capítulo XX, das Normas de Serviço da E. CGJ/SP, se aplicam aos requerimentos atuais de registro, como no caso do formal de partilha, independentemente da data de origem do título em observância ao princípio do tempus regit actum.

Diante do exposto, JULGO IMPROCEDENTE o pedido de providências formulado por Cláudio Franceschi e Teresinha de Jesus Barbosa em face do Oficial do 9º Registro de Imóveis da Capital.

Deste procedimento não decorrem custas, despesas processuais ou honorários advocatícios.

Oportunamente, ao arquivo com as cautelas de praxe.

P.R.I.C.

São Paulo, 02 de setembro de 2021.

Luciana Carone Nucci Eugênio Mahuad

Juiz de Direito

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1078793-92.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1078793-92.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Cecília Biesemeyer - Vistos. Trata-se de procedimento de dúvida inversa. Determinada a reapresentação do título perante a serventia para prenotação sob pena de extinção e arquivamento (fl. 69), o prazo decorreu sem atendimento adequado (fls. 74/75), motivo pelo qual o Ministério Público se manifestou pela extinção (fls. 79/80). Observo que o rito eleito restringe a discussão à qualificação negativa do título (art. 198 e seguintes da Lei n. 6.015/73), o que pressupõe, por óbvio, a sua apresentação perante a serventia com prenotação válida, nos moldes do determinado pela decisão de fl. 69. Neste contexto, JULGO EXTINTO o feito, observando que incabíveis custas, despesas e honorários. Oportunamente, ao arquivo. P.R.I.C. - ADV: RACHEL HELENA NICOLELLA BALSEIRO (OAB 147997/ SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

1ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1082800-30.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis

Processo 1082800-30.2021.8.26.0100

Dúvida - Registro de Imóveis - Necivaldo Rodrigues de Souza - Vistos. Fls. 152/153: Recebo os embargos declaratórios, porém não os provejo, porquanto ausente obscuridade, contradição ou omissão na decisão impugnada, a qual deixou claro que a parte interessada não comprovou ter empreendido os esforços necessários para alcançar a qualificação completa (fl. 146), a tornar necessária intervenção judicial. Cumpra-se a sentença prolatada. Int. - ADV: JOSE EDSON MARQUES (OAB 257406/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0029664-38.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0029664-38.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - P.S.H. e outro - M.A.B.M. - - F.M.K.B. e outros - Vistos, 1. Fls. 384/546: anote-se o ingresso nos autos, porquanto terceira interessada. Consigno que a questão posta será analisada no âmbito administrativo deste Juízo Corregedor Permanente quanto a regularidade da atuação das Serventias Extrajudiciais indicadas (deveres e obrigações das Sras. Delegatárias quando da lavratura de atos notariais), nos termos da deliberação de fls. 26/27, devendo os demais pedidos serem dirimidos na esfera jurisdicional competente a tanto. 2. Fls. 548/557: ciente. Todavia, destaco que, conforme já mencionado anteriormente, este Juízo Corregedor Permanente possui atribuições exclusivamente administrativas, não competindo análise da origem de e-mails, tampouco os procedimentos em trâmite nesta seara comportam extinção por ausência de representação processual, típico da esfera jurisdicional. 3. No mais, cumpra a z. Serventia as demais determinações contidas na deliberação de fl. 383. Int. - ADV: MARCO ANTONIO BELMONTE MOLINO (OAB 247114/SP), JUNDIVAL ADALBERTO PIEROBOM SILVEIRA (OAB 55160/SP), DOUGLAS AUGUSTO CECILIA (OAB 300279/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 0031517-82.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS

Processo 0031517-82.2021.8.26.0100

Pedido de Providências - REGISTROS PÚBLICOS - M.P.R.F. - Juiz(a) de Direito: Dr(a). Marcelo Benacchio VISTOS, Trata-se de pedido de providências formulado pelo Senhor 7º Tabelião de Notas da Capital, em razão de impugnação apresentada em face de sua recusa de lavratura de Escritura Pública de Divórcio. O Senhor Tabelião prestou esclarecimentos às fls. 08/09. Instada a se manifestar, a Senhora Representante reiterou os termos de seu protesto inicial, bem como declarou que entende que o tratamento que lhe fora dispensado foi rude e desurbano (fls. 12/15). O Ministério Público apresentou parecer pugnando pelo arquivamento do expediente (fls. 18/19). É o breve relatório. Decido. Cuidam os autos de expediente formulado pelo Senhor 7º Tabelião de Notas da Capital, em razão de impugnação apresentada pela Senhora M. P. R. F. em face de sua recusa de lavratura de Escritura Pública de Divórcio. Narrou a Senhora Representante que a recusa efetuada pelo Senhor Tabelião foi injustificada, uma vez que não vê problemas em que ela, como advogada, represente também seu cônjuge para a formalização do divórcio extrajudicial, uma vez que não há litígio no ato. Adicionalmente, refere que o tratamento que lhe foi dispensado careceu de urbanidade. A seu turno, o Senhor Tabelião veio aos autos para esclarecer que sua qualificação notarial negativa foi fundada em seu entendimento de que haveria conflito de interesses, no sentido de um dos cônjuges ser assistido pelo outro, na condição de advogado. Com efeito, referiu o d. Tabelião que a interessada lhe passou informações de que não desejava encontrar com o divorciando e, além do mais, o próprio cônjuge não foi ouvido para manifestar sua vontade, o que ocorreu somente após a interposição da presente representação. Nesse sentido, esclareceu o Titular que, em contato com a Senhora Representante, lhe foram expostas detalhadamente as razões para a negativa em relação à lavratura do ato. Por fim, destacou o Senhor Notário que não houve qualquer tratamento desrespeitoso para com a reclamante, uma vez que a negativa tem caráter puramente técnico. Noutro turno, a Senhora Reclamante tornou aos autos para manter sua insurgência. De sua parte, o Ministério Público opinou pelo arquivamento dos autos, ante a inexistência de indícios de ilícito funcional por parte do Senhor Titular Pois bem. De início, faço destacar que a normativa que atinge a matéria não estabelece vedação à representação tal qual pretendida pela Senhora Representante. Contudo, o Senhor Tabelião bem se pautou na prudência notarial, que é atribuição primordial em sua atuação delegada. Com efeito, é função precípua do serviço notarial a garantia da segurança jurídica aos usuários, conferindo fé-pública aos atos praticados. Nesse sentido é a redação dos itens 1º e 1.1, do Capítulo XVI, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça, in verbis: 1. O Tabelião de Notas, profissional do direito dotado de fé pública, exercerá a atividade notarial que lhe foi delegada com a finalidade de garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios. 1.1 Na atividade dirigida à consecução do ato notarial, atua na condição de assessor jurídico das partes, orientado pelos princípios e regras de direito, pela prudência e pelo acautelamento. No mais, as NSCGJ são expressas ao referir a cautela em casos assemelhados, conforme bem destacado pelo d. Titular e pelo i. Promotor de Justiça, em conformidade à Resolução CNJ nº 35 e ao item 98, Cap. XVI, das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça. Nessa ordem de ideias, é certo que a qualificação notarial negativa efetuada pelo Senhor Titular se encontra regularmente inserida dentro de seu mister de atribuições, objetivando, exatamente, como descrito nas NSCGJ, "garantir a eficácia da lei, a segurança jurídica e a prevenção de litígios", em atuação que visa proteger o direito dos próprios outorgantes. Desse modo, dentro de sua independência funcional, uma vez fundamentada a recusa, não há que se falar em falha na prestação extrajudicial, mesmo que outra unidade, em interpretação diversa e possível, concorde na realização do procedimento. Adicionalmente, não se verificam das mensagens trocadas qualquer ato que remeta a tratamento desrespeitoso, discriminatório ou vexatório, não havendo qualquer prova nos autos quanto a efetiva ocorrência da alegada desurbanidade, para além do natural e compreensível descontentamento com a recusa efetuada. Destarte, diante desse painel, reputo satisfatórias as explicações apresentadas pelo ilustre Delegatário, não vislumbrando responsabilidade funcional apta a ensejar a instauração de procedimento administrativo, no âmbito disciplinar. Nessas condições, à míngua de providência censório-disciplinar a ser adotada, determino o arquivamento dos autos. Ciência ao Senhor Tabelião e ao Ministério Público. Encaminhe-se cópia das principais peças dos autos, conforme relatório, à E. Corregedoria Geral da Justiça, por e-mail, servindo a presente como ofício. P.I.C. - ADV: MIRLA PAULA RIBEIRO FUHR (OAB 360387/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)

2ª VARA DE REGISTROS PÚBLICOS DE SP - Processo 1075907-62.2017.8.26.0100

Pedido de Providências - 1º RCPN

Processo 1075907-62.2017.8.26.0100

Pedido de Providências - 1º RCPN - Sé - Vistos, 1. Fls. 177/179: indefiro a habilitação, posto que o presente feito não versa acerca de qualquer fato relacionado ao assento de nascimento de A. A. de S., de modo que não há causa de pedir

aos interessados. Atente-se a z. Serventia quanto ao segredo de justiça que recobre o presente feito. 2. Vem aos autos o Senhor A. A. de S. para requerer que esta Corregedoria Permanente autorize a expedição de segunda via de sua certidão de nascimento, a qual teria sido bloqueada por decisão deste Juízo, às fls. 126/128, conforme informação prestada pelo Senhor Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais do 16º Subdistrito Mooca, Capital. O presente expediente, destaque-se, versou sobre falsidade de certidão de nascimento, da convivente do Senhor A. A. de S., que teria fundamentado a lavratura de Escritura Pública Declaratória de União Estável, perante o 12º Tabelionato de Notas e seu subsequente registro perante a serventia de Registro Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas do Primeiro Subdistrito Sé, Capital. A r. Sentença, constatando a falsidade, determinou somente o bloqueio definitivo da Escritura Pública e do seu registro no Livro E. Sublinho que, de modo algum, foi determinado qualquer bloqueio sobre o assento de nascimento do interessado, cujo registro não é eivado, pelos fatos conhecidos à presente data, de qualquer vício ou incorreção. Desta forma, ao Titular não cabe requerer autorização para sua emissão, sendo o caso, somente, de se fazer a devida anotação quanto ao bloqueio da Escritura de União Estável, se o caso; bem como a qualificação do pedido. Por conseguinte, deixo de me manifestar quanto ao pedido, uma vez que a matéria - regular emissão de certidão - não exige a intervenção desta Corregedoria Permanente. No mesmo sentido, verifico que o Senhor Titular do Registro Civil das Pessoas Naturais do 16º Subdistrito Mooca, Capital, formulou procedimento apartado, sob o nº 1070036-12.2021.8.26.0100, requerendo, igualmente, a autorização para a emissão da certidão de nascimento ora em discussão. Naquele feito, a sentença prolatada, juntada nestes autos às fls. 222/223, decidiu igualmente pela desnecessidade de intervenção desta Corregedoria Permanente, uma vez que não pende qualquer bloqueio sobre o assento ora em pauta. Bem assim, inexistindo providências pendentes, determino o retorno dos autos ao arquivo. Ciência aos Senhores Oficiais e ao Ministério Público. Intime-se. ADV: FABIANA SILVA CAMPOS FERREIRA (OAB 336261/SP)

[↑ Voltar ao índice](#)
